

# Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler, 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes

Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Behördenbeteiligung  
nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping (31.08. – 02.10.2020)  
mit Stellungnahmen der Stadt Löffingen gemäß Beschluss vom  
17.12.2020

---

1. **bnNETZE**  
*keine Stellungnahme*
2. **Bürgermeisteramt Furtwangen i. Schw.**  
*keine Stellungnahme*
3. **BUND Landesverband, Stuttgart**  
*keine Stellungnahme*
4. **Deutsche Telekom Technik GmbH**  
(E-Mail vom 08.08.2019)

Da es sich um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: [Bbb-Donaueschingen@telekom.de](mailto:Bbb-Donaueschingen@telekom.de)  
Tel. +49 800 3301903  
Web: <http://www.telekom.de/umzug/bauherren>.  
Ein Lageplan ist beigelegt.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Die Angaben werden in die Hinweise zum Bebauungsplan in Ziff. 2.6 übernommen.*

5. **Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein**  
(Schreiben vom 23.09.2020)

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist zur Planung Folgendes zu äußern:

In Löffingen soll im Außenbereich zwischen dem Tier- und Freizeitpark Tatzmania und dem Waldbad Löffingen auf einer Fläche von ca. 1,9 ha eine Ferienhaussiedlung ermöglicht werden und hierzu die nötigen Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Im Plangebiet sollen wohl teilweise „normale“ Ferienhäuser und zum Teil sogenannte Tiny Houses realisiert werden.

Zum Vorhaben eines Feriendorfes an sich sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern. Eine detaillierte Konzeptdarstellung und -beschreibung zur Offenlage wäre hilfreich.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Kenntnisnahme.*

*Die Ferienhäuser sind durch die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend genau beschrieben. Details können dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.*

II. Zum vorgesehenen Planstandort bestehen aus unserer Sicht zurzeit jedoch noch einige offene Fragen.

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

- Der Standort befindet sich weit außerhalb der Siedlungsbereiche der Stadt und deren Stadtteilen. Nach § 1 Abs 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Begründet wird der Standort mit erhofften Synergieeffekten für das Waldbad und den Freizeitpark.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Innerstädtische Bereiche oder Baulücken sind für Ferienhäuser nicht geeignet, sondern nur für dauerhaftes Wohnen. Für die Ferienhäuser soll die Nähe zu den genannten Freizeiteinrichtungen und die günstige Lage zwischen Waldbad und Tatzmania-Park genutzt werden.*

- Vielleicht könnte das Waldbad durch das Vorhaben (tatsächlich etwas) mehr Frequenz erhalten. Gute, d. h. möglichst fußläufige Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf dürften für die Ferienhausgäste jedoch relevanter sein. Mit einem (kern-)stadtnahen Standort könnte dann auch die historische Innenstadt Löffingens (auch in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich) profitieren und gestärkt werden. Auch die vorhandenen sonstigen touristischen Attraktivitäten der Schwarzwaldumgebung wie Wutachschlucht dürften die Nähe zum Waldbad (und zum Freizeitpark) eher in den Hintergrund treten lassen.

- Zudem könnte gerade die Nähe zu diesen Freizeitmöglichkeiten sogar kontraproduktiv sein, denn die (zumind. zum Teil) Ruhe suchenden Feriengäste würden gleich von mehreren Seiten von Lärmquellen behelligt werden (Freizeit-, Sport- und Gewerbelärm) und zwar genau von den o. g. Lokalitäten, denen sie laut Begründung Synergieeffekte bringen sollen. Auch der nahe Parkplatz des Sport- und Freizeitparks mit 650 Stellplätzen, welche in Spitzenzeiten wohl auch benötigt werden, dürfte lärmtechnisch eine Rolle spielen. Insofern ist u.E. zunächst darzulegen, mit welchen Lärmimmissionen auf das Feriendorf zu rechnen wäre.

Gerade für den in Entwicklung bzw. im Aufbau befindlichen Tatzmania-Park, welcher ja ebenfalls der Stärkung der Tourismuswirtschaft (und hier sogar im regionalen Maßstab) dienen soll, darf es durch die „heranrückende empfindlichere“ Nutzung nicht zu irgendwelchen Beeinträchtigungen, Einschränkungen oder sonstigen Nachteilen kommen können.

(Hinweis: Im erforderlichen Schallgutachten sollten die verschiedenen Lärmarten soweit möglich auch summarisch bewertet werden.)

- Positive Effekte für den touristischen Sektor der Löffinger Wirtschaft könnten sich u. E. auch an anderen Standorten ergeben. vielleicht dort sogar noch mehr Es wird daher angeregt, sich im Rahmen der FNP- Änderung mit möglichen Standortalternativen zu beschäftigen und diese mittels geeigneter Kriterien gegenüberzustellen und zu bewerten.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Die Attraktivität der Ferienhaussiedlung wird geprägt von der Qualität der Lage am Waldrand und in der Natur. Gleichzeitig erfolgt eine „Innenentwicklung“ innerhalb bestehender touristischer Nutzungen (Schwimmbad, Freizeitpark). Die Nahversorgungsmöglichkeiten sind den Feriengästen bekannt, wobei die gastronomischen Einrichtungen des Freizeitparks und des Schwimmbades ebenfalls eine Rolle spielen. Für die Nahversorgung der Ferienhaussiedlung ist an eine angepasste Dienstleistung gedacht, welche den typischen Bedarf der Feriengäste abdecken soll (wie z.B. Brötchenservice).*

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungnahmen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

*Eine innenstadtnahe Fläche für Ferienhäuser ist nicht vorhanden, bzw. würde für dauerhaftes Wohnen benötigt.*

*Hinsichtlich der möglichen Lärmimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass der Tatzmania-Park zu weit entfernt ist, als dass von ihm Lärmbeeinträchtigungen ausgehen könnten. Auch von dem (zum Teil geplanten) Parkplatz des Freizeitparks gehen keine störenden Lärmemissionen aus.*

*Die vom Schwimmbad und der Tennisanlage ausgehenden Lärmemissionen können durch organisatorische Maßnahmen so reduziert werden, dass keine Beeinträchtigungen stattfinden.*

III. In den Entwürfen sollte u.E. z.T. noch deutlicher gemacht bzw. durchgängig klar gestellt werden, dass es nicht um Dauerwohnen geht. Dies gilt auch für die textlichen Festsetzungen. Ziffer 1.1 Hier wird zudem angeregt, sich hinsichtlich der Formulierung der Zweckbestimmung und deren Konkretisierung zur Art der baulichen Nutzung deshalb deutlicher an § 10 Abs 1 2 und 4 BauNVO zu orientieren. Eine abschließende Stellungnahme ist daher zurzeit nicht möglich.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Der Katalog der zulässigen Nutzungen listet nur „Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Gästezimmer“ auf, Dauerwohnungen werden an keiner Stelle zugelassen. Lediglich „Wohnungen für Bedienstete und Aufsichtspersonen“ sind zulässig. Diese Nutzung kann erforderlich werden, wenn die Präsenz von Personal tags und nachts benötigt werden sollte.*

*Der Titel des Bebauungsplanes wird zur Klarstellung um die Bezeichnung „Ferienhaussiedlung“ erweitert.*

**6. Landesnaturschutzverband BW**

(Schreiben vom 31.09.2020)

der LNV Arbeitskreis Hochschwarzwald dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag und für den Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg und zugleich auch im Namen von NABU, Schwarzwaldverein, Naturfreunde und LJV.

Wir bitten um Weiterleitung an den Gemeinderat.

**Stellungnahme** Der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes wird folgender weise begründet: *„Die Ferienhäuser sollen fest verbaut sein, während die Tiny Häuser mit Flächen von 10 bis 30 m2 Wohnfläche mobil sind. Der Ursprung der Tiny Häuser liegt im „Tiny House Movement“, einer gesellschaftlichen Bewegung, die das Leben in kleinen Häusern propagiert und seit der Finanzkrise 2007 eine hohe Aufmerksamkeit gewonnen hat. Hierbei stehen die deutlich geringeren Bau- und Betriebskosten im Vordergrund. Die Errichtung der „Tiny House Village“ in Löffingen hängt daher mit den folgenden aktuellen Trends zusammen:*

- *Materieller Wohlstand (Platzbedarf für angehäuften Gütern) und Prestige werden unwichtiger (Hausgröße, Garagen, Grundstücksgröße),*
- *Sharing Economy („Ich teile mein Eigentum mit anderen“),*
- *Nachhaltigkeit („Ich brauche nicht viel zum Leben“),*
- *Individualität („Ich versorge mich selbst mit Produkten, die ich möchte und gut finde“),*

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

- *Nahtourismus: weniger 2-Wochen-Urlaub, mehr regionaler Kurzurlaub (2-4 Nächte).* „

Im Kontext einer normalen Bebauungsplanung, handelt es sich hier um eine touristische Anlage, die einem Campingplatz sehr ähnelt. Die obige Begründung hat somit nichts mit dem zitierten Grundgedanken und Sinn der Tiny House Bewegung gemein! Hier wird Fläche verbraucht, welche immer wieder für Wohnraum einheimischer junger Familien gefordert wird und einer touristischen Nutzung zugeführt.

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***

*Es ist richtig, dass der zitierte Grundgedanke der Tiny House Bewegung sich auf dauerhafte Wohnformen bezieht. Das Aussehen der Tiny Häuser ist jedoch identisch.*

*Die Fläche der Ferienhaussiedlung wird nur für diese benötigt. Sie geht aber nicht zu Lasten von Wohnraum für junge Familien. Für diese will und kann die Stadt an anderen Stellen Baumöglichkeiten schaffen.*

Im nahen Umfeld der geplanten Fläche befinden sich unzählige kartierte Offenland Biotope, Waldbiotope, FFH Gebiete, Natura 2000 Gebiete und ein Vogelschutzgebiet.

Im Zuge des Schutzes und einer Vernetzungsstrategie dieser Schutzgebiete, würde das geplante Gebiet, einen großen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn bedeuten.

Eine touristische Nutzung geht ebenfalls mit einer erhöhten Bewegungsrate und Lärmentwicklung im Nachtbereich einher. Dies ist für die unmittelbaren Biotop Bereiche nicht förderlich. Ein geplanter Schutzzaun ändert an dieser Sachlage wenig. Da es sich bei den geplanten Gebieten um FFH und nahe gelegenen Natura 2000 Flächen handelt, vermissen wir die FFH Verträglichkeitsuntersuchung des Vorhabensträgers und die FFH Vorprüfung der zuständigen Behörde.

Diese sollten noch erstellt werden.

**Wir sind der Auffassung, dass aus diesen naturschutzrechtlichen Gründen, eine Genehmigung der Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans und Bebauungsplans nicht erfolgen sollte.**

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Wir bitten Antworten an folgende Adresse zu senden: Michael Schäfer Stellvertr.  
Sprecher LNV AK Hochschwarzwald Schuppenhörlestr. 19 79868 Feldberg

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***

*Die o.g. Ausführungen werden zunächst zur Kenntnis genommen, können aber in ihrer Pauschalität nicht nachvollzogen werden. Sämtliche Schutzflächen und Schutzgüter werden im beigefügten Umweltbericht (einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Natura 2000 Vorprüfung) untersucht und bewertet. Dort wo ein Eingriff nicht vermieden werden kann, erfolgt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Bebauungsplangebiet selbst oder an externer Stelle. Somit können die Eingriffe nachprüfbar kompensiert werden. Wäre dies nicht der Fall, müssten die vorgebrachten Argumente, die gegen die Planung sprechen, tatsächlich zu einer Alternativplanung an einem anderen Standort führen. Da jedoch von einer vollständigen Kompensation ausgegangen werden kann, ist auch ein Verzicht auf die Planung nicht erforderlich.*

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungnahmen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

**7. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 23.09.2020)**7.1 Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**  
Bearbeiter: Michael Weber Tel: - 4141

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Der Bezeichnung Sonderbaufläche „Tiny House Village“ lässt sich die konkrete Zweckbestimmung als Ferienhaussiedlung nicht entnehmen. Auch wenn unter Punkt 2.1 der Begründung (Zielsetzung) ausgeführt wird, dass der Bau einer Ferienhaussiedlung geplant ist, sollte die Zweckbestimmung bereits auf Flächennutzungsplanebene ausreichend konkret formuliert sein, um nicht evtl. Gefahr zu laufen, dass mangels Bestimmtheit der Zweckbestimmung verschiedene im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungen gar nicht vom Entwicklungsgebot gedeckt sind. Wir empfehlen daher, sofern eine Änderung bzw. Konkretisierung der Bezeichnung der Sonderbaufläche nicht erfolgen soll, zumindest die Zweckbestimmung des Sondergebietes als der Erholung dienend zu benennen und die zulässigen Hauptnutzungen im Textteil eindeutig zu formulieren. Hierzu bietet sich an, z.B. unter einem gesonderten Punkt der Begründung zur Zweckbestimmung aus dem Bebauungsplan die wesentlichen zulässigen Hauptnutzungen zu übernehmen.

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***

*Die Sonderbaufläche wird umbenannt in „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ und in Sondergebiet, das der Erholung dient, dargestellt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen sieht im Übrigen als Hauptnutzungen nur „Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Gästezimmer“ auf.*

3.2 Unter Punkt 2.2 (Standort) werden die Faktoren genannt, die allgemein für den Standort Löffingen sprechen. Wir weisen darauf hin, dass die planerische Abwägung der Gemeinde bzw. der Verwaltungsgemeinschaft sich mit Standortalternativen auseinandersetzen muss. Dabei sind mehrere - sich anbietende - Varianten in den Blick zu nehmen und im Ergebnis ist eine den allgemeinen Planungsvorgaben in § 1 Absatz 6 BauGB gerecht werdende Abwägungsentscheidung zu treffen. Auch wenn die für die Sondernutzung gewählte Fläche aufgrund der Nähe zu den bereits in der Nachbarschaft vorhandenen weiteren Freizeitnutzungen besonders geeignet oder prädestiniert ist, sollte der Bauleitplan zumindest im Wege eines nachvollziehbaren Aktes die Auswahlkriterien für Standorte und mögliche Alternativen behandeln.

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***

*Die Standortalternativen im Ortskern Löffingen wurden untersucht, aber keine geeigneten Flächen gefunden. Die Suche wurde auf die Ortsteile ausgeweitet, wobei der geplante Standort der Einzige ist, der benachbarte Sondergebiete für Erholung/Sport/Freizeit aufweist. Die Begründung wird im Kapitel „Standort“ entsprechend ergänzt.*

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

3.3 Zur Einbindung der Planung in die übergeordnete Regionalplanung bzw. die Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung finden sich in den Unterlagen bisher keine Aussagen. Eine evtl. Vorabstimmung mit Behörden kann die eigene Prüfung nicht ersetzen.'

Wir gehen davon aus, dass die im Verfahren ebenfalls beteiligte Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg und der Regionalverband Südlicher Oberrhein zu diesen Fragestellungen Stellung beziehen werden. Unabhängig hiervon regen wir an, hierzu noch ein gesondertes Kapitel in die Begründung aufzunehmen.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Der Regionalverband Südlicher Oberrhein und das Regierungspräsidium Freiburg (Raumordnung) haben keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Kenntnisnahme*

**7.2 Fachbereich 420 - Naturschutz**

Bearbeiterin: Katja Sehringer Tel: - 4218

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020 (GBl. vom 30.07.2020, S 651) wurde u.a. der § 22 NatSchG geändert. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Neufassung des § 22 Abs. 2 NatSchG alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Für die Umsetzung dieser Verpflichtung haben die Gemeinden für Ihr Gebiet auf Grundlage des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans (vgl.: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/biotopverbund>) Biotopverbundpläne zu erstellen oder ihre Landschafts- oder Grünordnungspläne anzupassen.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Der Biotopverbund wird im Umweltbericht berücksichtigt.*

3.2 Eingriffsregelung, Natura 2000, FFH-Mähwiese und Artenschutz

Wir gehen davon aus, dass die Anforderungen der Eingriffsregelung, für das Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“, die FFH-Mähwiese und des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden können.

Im Bebauungsplanverfahren sind vertiefende Untersuchungen zu Vorkommen von planungsrelevanten Vögeln, Fledermäusen, Schmetterlingen sowie Reptilien

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung****Abwägung der Behördenstellungen nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)**

---

durchzuführen und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zum Schutz betroffener Arten umzusetzen.

Im Umweltbericht sind alle Eingriffe zu beurteilen und zu bilanzieren. Es sind auch die notwendigen Vermeidungs-/ Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen. Dort ist auch auszuführen, ob und wie in das nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop eingegriffen wird und wie dies (gleichartig) ausgeglichen werden soll.

Es wird außerdem in eine Mähwiese außerhalb eines FFH-Gebiets eingegriffen. Um den Vorhabenträger zu enthaften, ist darzulegen, wie der gleichartige Ausgleich erfolgen soll.

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***

*Kenntnisnahme. Es wird eine externe Ausgleichsmaßnahme für die Mähwiese (Flächenagentur BW) festgelegt und vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert.*

**3.2 Externer Ausgleich**

Sofern externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, sind diese im Bebauungsplanverfahren darzustellen.

Alle externen Ausgleichsmaßnahmen sind **vor** dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, sofern die Stadt Löffingen Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls **vor** Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.

Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.

Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplanungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***

*Derzeit stehen die Ausgleichflächen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen) noch nicht endgültig fest. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.*

*Der Ausgleich für die FFH-Mähwiese wird über die Flächenagentur BW erbracht. Die Sicherung erfolgt über den Kaufvertrag, welcher zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.*

**3.3 Kompensationsverzeichnis**

Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung****Abwägung der Behördenstellungen nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)**

Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter <http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/> >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter <http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?servicelD=33> für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.

Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.

In den zur Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen zu vereinbarenden öffentlichrechtlichen Vertrag sollte ein entsprechender Hinweis auf die o.a. Verpflichtungen aufgenommen werden.

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***  
*Zustimmung, Kenntnisnahme*

**7.3 Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten**

Bearbeiterin: Daniela Ziegler Tel: - 4310

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

(Rechtliche Ansprechpartnerin für alle Themen: Frau Ziegler, 0761/2187-4320 oder [daniela.ziegler@lkbh.de](mailto:daniela.ziegler@lkbh.de))

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

**3.1 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz**

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Steegmüller, 0761/2187-4422 oder [Klaus.Steegmueller@lkbh.de](mailto:Klaus.Steegmueller@lkbh.de))

Im Umfeld des künftigen Bbauungsplans „Tiny House Village“ befinden sich die beiden Oberflächengewässer 2. Ordnung Mauchach im Süden und NN-KV1 (Bezeichnung gemäß dem Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz AWGN) im Norden.

Das Gewässer NN-KV1 liegt inklusive seines 10 m breiten Gewässerrandstreifens außerhalb des Plangebietes. Die Mauchach hingegen liegt teilweise im überplanten Gebiet. In der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen einzuhalten. Die Ausführungen im Umweltbericht Ziffer 4.3 stimmen demnach in Hinblick auf die Mauchach nicht, wir bitten dies zu korrigieren. Zur Thematik Hochwasser bzw. Überschwemmungsgebiet wird in Ziffer 4.3 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan geschrieben, dass sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 WG oder einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG befände. Wir stimmen dieser Aussage insoweit zu, dass eine Gefährdung durch Hochwasser aus

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungnahmen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

Oberflächengewässern topographisch nahezu ausgeschlossen ist. Allerdings wurde keines der Gewässer im Rahmen der Hochwassergefahrenkarten untersucht, weshalb aus diesem Grund keine Überflutungsflächen hier eingetragen sind.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Die Ausführungen zur Mauchach werden im Umweltbericht korrigiert.  
Zur Sicherheit wird die EG-Höhe auf mindestens 20 cm über der OK natürliches Gelände festgesetzt.*

**7.4 Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht**

Bearbeiterin: Dr. Lisa Mann Tel: - 4510

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 Wir gehen davon aus, dass die genannte Lärmvorbelastung durch das Waldbad Löffingen, den Tennisplatz und den Freizeitpark Tatzmania in der weiteren Planung berücksichtigt wird.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Es wurde eine Lärmimmissionsprognose erstellt. Lärmkonflikte zum Freizeitpark „Tatzmania“ und zum Schwimmbad bestehen nicht bzw. können durch organisatorische Maßnahmen gelöst. Im Einzelnen wird auf die Lärmprognose verwiesen (Akttenotiz vom Dez. 2020, Dr. Jans).*

**7.5 Fachbereich 470 Vermessung und Geoinformation**

Bearbeiter: Reinhold Hug Tel: - 4850

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Kenntnisnahme*

**7.6 Fachbereich 510 - Forst**

Bearbeiter: Lukas Fischer Tel: - 5140

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 Waldflächen gem. § 2 des Landeswaldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG) sind von der Flächennutzungsplanung nicht direkt betroffen. Es wird

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungnahmen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

jedoch darauf hingewiesen, dass Wald indirekt hinsichtlich Waldabstandsregelung gem. § 4 Landesbauordnung (LBO) betroffen ist. Insofern ist der Abstand von 30 m von Wald zu baulichen Anlagen einzuhalten oder alternativ ein „Niedrigwald“ zu etablieren und vertraglich zu sichern.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Kenntnisnahme, jedoch ist klarzustellen: § 4 Abs. 3 LBO verlangt, dass „bauliche Anlagen mit Feuerstätten“ von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein müssen. Die „gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern“ einzuhalten, nicht jedoch, wie oben aufgeführt mit „baulichen Anlagen“ generell. Da Stellplätze gemäß § 2 Abs. 2 LBO zu „baulichen Anlagen“ zählen, aber keine Gebäude sind, sind sie im Waldabstand zulässig.*

3.2 Es ist ebenso darauf hinzuweisen, dass die Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 19.12.2019 zur vorgezogenen Behördenbeteiligung in mehreren Bereichen nicht umgesetzt wurde. Hierzu äußern wir uns in der separaten Stellungnahme zum Bebauungsplan „Tiny House Village“ detailliert.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.*

**7.7 Fachbereich 580 - Landwirtschaft**

Bearbeiterin: Daniela Walber Tel: - 5812

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Für den 1,86 ha großen Planbereich (Fl. Stke. 601, 602 und 597/1) auf der Gemarkung Löffingen konnten keine landwirtschaftlichen Bewirtschafter ausfindig gemacht werden bzw. Flst. 597/1 wurde bereits bebaut.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Kenntnisnahme*

3.2 Als Vorgabe für den parallelen Bebauungsplan ist im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, d.h. noch in der Planungsphase zu beteiligen. Eine Abstimmung nur mit der unteren Naturschutzbehörde genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Die Landwirtschaftsbehörde wird frühzeitig beteiligt.*

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden (Bodengüte, Flurstruktur, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Wegenetz) nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Eine Notwendigkeit ist beispielsweise bei artenschutzrechtlichen Maßnahmen gegeben, die i.d.R. an enge Vorgaben bzgl. des Lebensraumes und der Nähe zum Eingriffsort gegeben sind.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Bei externen Maßnahmen werden die agrarstrukturellen Belange berücksichtigt.*

**7.8 Fachbereich 650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger**

Bearbeiter: Alexander Horn Tel: - 6623

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Kenntnisnahme*

**8. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis**

(E-Mail vom 03.09.2020)

Vielen Dank für die Informationen bezüglich Änderung des FNP und des Bebauungsplanes der Stadt Löffingen. Von unserer Seite bestehen in Bezug auf Naturschutzbelange keine Einwände.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**

*Kenntnisnahme*

**9. Naturschutzbund Deutschland LV BW**

*Siehe Ziff. 6*

**10. Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Raumordnung, Baurecht, Denkmalpflege**

*keine Stellungnahme*

**11. Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4, Luftverkehr**

*keine Stellungnahme*

**12. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Ref. 36 Verkehr**

(Schreiben vom 11.08.2020)

Das Gebiet befindet sich ca. 6,0 km nordwestlich des Segelfluggeländes Reiselfingen außerhalb eines Bau- oder Anlagenschutzbereiches sowie des Einflusses eines Fluggeländes.

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 6,0 m werden keine Belange der zivilen Luftfahrt berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

**Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:**  
*Kenntnisnahme*

**13. Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Denkmalpflege**  
*keine Stellungnahme*

**14. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

(Schreiben vom 23.09.2020)

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB verläuft etwa am Südrand des nördlichen Teilgebiets eine Störung. Nördlich der Störung stehen in geringer Tiefe Gesteine des Unteren Muschelkalks an, südlich der Störung Gesteine des Mittleren Muschelkalks. Entlang der Mauchach werden diese von holozänen Abschwemmungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw.

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Abwägung der Behördenstellungnahmen** nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)

---

lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. der zivilen Luftfahrt berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***

*Die für die Planung erforderlichen Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.*

**15. Regionalverband Südlicher Oberrhein**

(E-Mail vom 17.09.2020)

Bearbeiter: Ingo Jehle Tel: 0761 – 70327-25

Die 7. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan umfassen im Wesentlichen 2 Flächen (ca. 1,9 ha), die als Ferienhaussiedlung entwickelt werden sollen. Die Darstellung bzw. Festsetzung erfolgt als Sonderbaufläche bzw. Sondergebiet „Tiny House Village“.

Entsprechend der Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und uns bestehen betreffend einem Ferienhausgebiet keine Einwendungen.

Ein dauerhaftes Wohnen im Sinne eines Wohngebietes kann aus raumordnerischer Sicht an diesem abgesetzten Standort jedoch nicht mitgetragen werden.

Die Begründung zur FNP-Änderung verweist betreffend des Tiny Hauses auf eine „gesellschaftliche Bewegung, die das Leben in kleinen Häusern propagiert“ und in den Bebauungsvorschriften werden „Wohngebäude“ festgesetzt. Darüber hinaus werden Tiny Häuser in der Literatur meist mit dauerhaftem Wohnen in Verbindung gebracht.

Um Missverständnisse zu vermeiden, halten wir die Festsetzung eines „Sondergebiets, das der Erholung dient“ mit der Konkretisierung des „Ferienhausgebietes“

**Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 7. punktuelle FNP-Änderung****Abwägung der Behördenstellungen nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping  
(31.08. - 02.10.2020)**

---

entsprechend § 10 Abs. 1 BauNVO für geboten. Es ist nicht ersichtlich, warum von § 10 Abs. 1 BauNVO begrifflich abgewichen wird.

Vielmehr assoziiert der Begriff des „Tiny Hauses“ eine dauerhafte Wohnnutzung. Für den Betrieb der Ferienhausanlage können selbstverständlich sog. Tiny Häuser aufgestellt werden. Die planungsrechtliche Grundlage muss jedoch unmissverständlich auf temporäres Wohnen im Sinne von Ferienhäusern ausgerichtet sein und nicht auf dauerhaftes Wohnen im Sinne eines Wohngebiets nach § 3 oder § 4 BauNVO.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***

*Ein dauerhaftes Wohnen war und ist nicht vorgesehen, es wird auch nicht durch die Bebauungsvorschriften ermöglicht. Zur Klarstellung wird im FNP künftig der Begriff Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Bezeichnung „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ verwendet.*

**16. Stadtverwaltung Bräunlingen, Bräunlingen**

(Schreiben vom 28.08.2020)

Die Stadt Bräunlingen hat den Planungsentwurf mit dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan geprüft. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen für die Stadt Bräunlingen ersichtlich und zu erwarten. Zum o.g. Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

***Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:***

*Kenntnisnahme*

**17. Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt-Eisenbach,  
Titisee-Neustadt**

*keine Stellungnahme*

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Löffingen:**

Stand: 08.12.2020/05.01.2021

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel, Waldkirch